

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-22-0514
ESTRATO	2
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, EL DECRETO 2218 DE 2015, POR EL ACUERDO 035 DE 2016 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **CARLOS HUMBERTO CASTRO GIRALDO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **10122095** y **JOSE WILLIAM CASTRO GIRALDO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **10137103**, solicitaron **Licencia Urbanística de Parcelación** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha Octubre 18 del 2022.
- B. Que mediante Resolución N° 2555 de mayo 23 de 2022, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER-, se otorga un permiso de vertimiento de aguas residuales domésticas, se aprueban los diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas y se dictan otras disposiciones, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 290-215489, localizado en la Vereda Huertas.
- C. Que mediante Resolución N° 1132 de marzo 28 de 2022, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER-, se aprueba una demarcación de zonas de retiro o fajas protectoras de corrientes hídricas y se dictan otras disposiciones, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 290-215489, localizado en la Vereda Huertas.
- D. Que mediante Resoluciones N°002388 del 29 de marzo de 2023 y N°002429 del 30 de marzo de 2023, expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, se aprueba la compensación en dinero de las áreas de cesión del proyecto Parcelación Hotel La Esperanza, ubicado en la Vereda Yarumito Lote A con matrícula inmobiliaria N° 290-215489, por valor de \$7.853.171, valor que fue consignado en el Banco GNB Sudameris el día 4 de abril de 2023.
- E. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia Urbanística de Parcelación al proyecto **HOTEL LA ESPERANZA** ubicado en el **LOTE A VEREDA YARUMITO**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010006000000060001000000000**, con Matrícula Inmobiliaria No. **290-215489**, propiedad de **CARLOS HUMBERTO CASTRO GIRALDO** y **JOSE WILLIAM CASTRO GIRALDO**, constante de un área superficial de **30000 M²**, así:



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-22-0514
ESTRATO 2
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

AREA TOTAL LOTE			30000,00
AREA RESERVA FORESTAL			8345,30
AREA NETA			21654,70
INDICE DE OCUPACION 8%	1732,38		

La presente licencia de Parcelación acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.1.5 del decreto 1077 de 2015, que dispone lo siguiente:

"(...) Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. (...)"

Artículo 2°

Conceder Licencia Urbanística de Construcción al proyecto **HOTEL LA ESPERANZA** ubicado en el **LOTE A VEREDA YARUMITO**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010006000000060001000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-215489**, propiedad de **CARLOS HUMBERTO CASTRO GIRALDO y JOSE WILLIAM CASTRO GIRALDO**, constante de un área superficial de **30000 M²**, para la construcción de **10 CABAÑAS** con un área total construida de **1193.41 m²**, así:

CUADRO DE ÁREAS LICENCIA DE CONSTRUCCION

	CABAÑA	ÁREAS CABAÑAS		
		HABITACIONES	OCUPADA	CONSTRUIDA
CABAÑA 1	ESPECIAL	2	125,00	189,57
CABAÑA 2	ESPECIAL	2	160,00	160,00
CABAÑA 3	TIPO 1	1	98,21	98,21
CABAÑA 4	ESPECIAL	1	85,00	105,48
CABAÑA 5	TIPO 1	1	98,21	98,21
CABAÑA 6	TIPO 1	2	98,21	98,21
CABAÑA 7	TIPO 1	2	98,21	98,21
CABAÑA 8	TIPO 1	1	98,21	98,21
CABAÑA 9	TIPO 1	1	98,21	98,21
CABAÑA 10	TIPO 2	2	98,21	149,10
TOTAL LOTE		15	1057,47	1193,41
AREA TOTAL LOTE			30000,00	
AREA RESERVA FORESTAL			8345,30	
AREA NETA			21654,70	
INDICE DE OCUPACION 8%	1732,38			



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-22-0514
2
NUEVA

cabaña especial #1

CUADRO DE AREAS	AREAS
Área del Lote	30000 m2
Area Construida Primer Nivel	125m2
Area Construida Segundo Nivel	64.57m2
Área de Construcción Total (Primer Nivel + Segundo Nivel)	189.57m2
Area de Terrazas	31 m2

cabaña especial #2

CUADRO DE AREAS	AREAS
Área del Lote	30000 m2
Area Construida Primer Nivel	160 m2
Área de Construcción Total	160 m2
Area de Terrazas	40 m2

cabaña especial 4

CUADRO DE AREAS	AREAS
Área del Lote	30000 m2
Area Construida Primer Nivel	85m2
Area Construida Segundo Nivel	20.48m2
Área de Construcción Total (Primer Nivel + Segundo Nivel)	105.48m2
Area de Terrazas	28 m2



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-22-0514
2
NUEVA

casa tipo 1 son 6

CUADRO DE AREAS AREAS	
Área del Lote	30000 m2
Area Construida Primer Nivel	98.21 m2
Área de Construcción Total	98.21 m2
Area de Terrazas	25.3 m2

casa tipo 2 es 1

CUADRO DE AREAS AREAS	
Área del Lote	30000 m2
Area Construida Primer Nivel	98.21m2
Area Construida Segundo Nivel	50.89m2
Área de Construcción Total (Primer Nivel + Segundo Nivel)	149.10m2
Area de Terrazas	25.3 m2

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en la ficha normativa CP-08 del Acuerdo 035 de 2016. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 3°

La presente licencia tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-22-0514
ESTRATO	2
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

Artículo 4° Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público y se deben ejecutar con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo a las especificaciones que la autoridad competente expida.

Artículo 4° Las obras no podrán iniciarse sin el lleno de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos y la CARDER. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

Artículo 5° El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **JAIME DAVID ANAYA BUITRAGO, con Matricula Profesional N° 25202-15136CND**, facultado para ese fin, y quien bajo la gravedad de juramento, ha acreditado estudios de postgrado o experiencia mayor de cinco (5) años en el área de estructuras, quien firma o rotula los planos presentados, y que, en cumplimiento del ARTICULO 6o. de la Ley 400 de 1997, tiene la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de esta ley y sus reglamentos.

De acuerdo al Artículo A.15.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

Artículo 6° El diseñador arquitectónico de esta edificación, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos y urbanísticos y quien los firma o rotula, es el arquitecto **CLAUDIA MARCELA BUITRAGO DIAZ, con Matricula Profesional N° A66082009-1088244636**.

Artículo 7° El urbanizador responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos urbanísticos y quien los firma o rotula, es el ING. CIVIL **CARLOS HUMBERTO CASTRO GIRALDO, con Matricula Profesional N° 5320240551QND**.

Artículo 8° De acuerdo al Artículo A.3.2.1 de la Norma sismo resistente, se reconocen cuatro tipos generales de sistemas estructurales de resistencia sísmica. Para esta Licencia en particular, se define el sistema estructural como: **PÓRTICOS DE CONCRETO – MAMPOSTERIA CONFINADA – PÓRTICOS DE ACERO CON PERFILES PTE – MUROS DE CONCRETO**.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-22-0514
ESTRATO 2
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Artículo 9° De acuerdo al Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.

Artículo 10° Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 11° De acuerdo al Artículo A.9.3.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano (arquitecto o ingeniero) se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor Ing. Civil **ING. CIVIL JAIME DAVID ANAYA BUITRAGO, con Matricula Profesional N° 25202-15136CND** quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

De acuerdo al artículo A.1.3.6.5, el constructor quien suscribe la licencia de construcción al firmar los diferentes diseños de los elementos no estructurales, indica así que se hace responsable que estos se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

Artículo 12° Las obras deberán cumplir de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos, la CARDER y, antes de su desarrollo, debe contar con el estudio de reconocimiento arqueológico de que habla el artículo 366 del Acuerdo 18 de 2000. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

Artículo 14° Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará la autorización de ocupación de inmueble a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra (Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015) como es la Dirección Operativa de Control Físico de la Secretaría de Gobierno del Municipio de Pereira. Adicionalmente, las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio.

Artículo 14° El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015,



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-22-0514
ESTRATO 2
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

- Artículo 15°** La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adiciones, modifique o sustituya.
- Artículo 16°** Si la ejecución de la licencia otorgada implica la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados de interés cultural, deberá garantizarse el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección aprobado previamente.
- Artículo 17°** De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 3.000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento.
- Artículo 18°** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- Artículo 19°** El espacio público resultante del proceso de urbanización, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, en la cual se determine las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-22-0514
ESTRATO 2
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.

- Artículo 20°** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 21°** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Artículo 22°** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.
- Artículo 23°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 24°** Se debe dar cumplimiento al artículo 141 del Acuerdo 18 de 2000. Separación entre estructuras adyacentes: la separación mínima de los linderos laterales en lotes sin construir debe ser igual al 1% de su altura total o del 1.5% de las estructuras existentes adyacentes, pero en ningún caso la separación será menor a 5 cm.
- Artículo 25°** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.
- Artículo 26°** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2744

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-22-0514
ESTRATO	2
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

Artículo 27° La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa (Artículo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

Artículo 28° Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Abril 25 del 2023


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

